

Toelichting
**Bestemmingsplan 'Buitengebied,
herziening Graafschedijk 67, 69 en 72'**



Maurikstraat 27
5453 NA Langenboom
[[e] info@areal-agro.nl
[i] www.areal-agro.nl

December 2023

Bestemmingsplan

‘Buitengebied, herziening Graafschedijk 67, 69 en 72’

Plangegevens Plannaam	Buitengebied, herziening Graafschedijk 67, 69 en 72’
Gemeente	Grave
IMRO-code	NL.IMRO.0786.BPBUGraafsched69-ON01
Status	ter visie leggen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening Graafschedijk, 67, 69 en 72
Opgesteld door	ing. L.M.M. Soetens, E. Haverkate BSc, ing G.C.J. Willemsen
Vaststellingsdatum	Nog niet bekend

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Visie initiatiefnemer.....	4
1.3	Verantwoording proces	4
2.	Huidige situatie.....	5
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	5
2.2	Terreinbeschrijving.....	6
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Bestemming nieuwe situatie.....	8
3.2	Inrichting bedrijf en percelen	11
4.	Hoofdpijnen van het beleid	12
4.1	Interim Omgevingsverordening Brabant (IOV).....	12
4.3	Natuurnetwerk Brabant (NNB)	17
4.4	Gemeentelijke bestemming	21
4.5	Ontwikkelingsrichting	24
5.	Duurzaamheidsaspecten	25
6.	Risicoanalyse	25
7.	Aanpassingen naar aanleiding van bestuurlijk vooroverleg.....	25
8.	Literatuurlijst	26
9.	Bijlagen	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Litjens Beheer BV richt zich op het sorteren en hergebruiken van bestratingsmateriaal, het recyclen van bouwstoffen, het aan- en afvoeren en opslaan van zand, grind en teelaarde, het verhuren van containers en de verkoop van geproduceerde, bewerkte en verwerkte producten aan bedrijven en particulieren. De organisatie is gevestigd aan de Graafschedijk 69 in Escharen. De bedrijfsbestemming van de onderneming is nu zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de Graafschedijk gesitueerd. Om de bedrijfssituatie, de verkeersveiligheid, de landschappelijke inpassing en het aanzien vanaf de weg te verbeteren, wil Litjens Beheer BV de bedrijfsbestemming geconcentreerd zien aan de zuidkant van de Graafschedijk. Ook de omwonenden hebben altijd gepleit voor deze oplossingsrichting. Gemeente Land van Cuijk heeft aangegeven mee te willen werken aan deze verplaatsing mits die past binnen de wettelijke kaders.

1.2 Visie initiatiefnemer

In 1972 nam Ben Litjens een varkensbedrijf, gelegen aan beide kanten van de Graafschedijk 69 over. Al vrij snel breidde hij zijn bedrijf uit met landbouwmechanisatie en recycling van bouwmaterialen. De bouwmaterialentak lag de ondernemer het beste. De kracht van zijn bedrijf is nog altijd het opnieuw tot waarde brengen van partijgoederen. Opslag van die goederen is daarbij cruciaal. Het bedrijf ligt dicht bij de dorpskern aan de rand van het landelijk gebied. Ben Litjens beseft dat hij de belangen van zijn omgeving dient mee te nemen in zijn bedrijfsontwikkeling. Daarom heeft hij het initiatief genomen om het bestemmingsvlak te verschuiven naar één kant van de weg. De ondernemer is van mening dat zijn bedrijf goed kan functioneren op de bestaande locatie. Bovendien is Litjens ervan overtuigd dat zijn bedrijf aangepast aan de verkeersveiligheid, fraaier ingepast en ruimtelijk en bedrijfsmatig logischer ingedeeld met meer ruimte voor natuur een goede economische drager is van het buitengebied van gemeente Land van Cuijk.

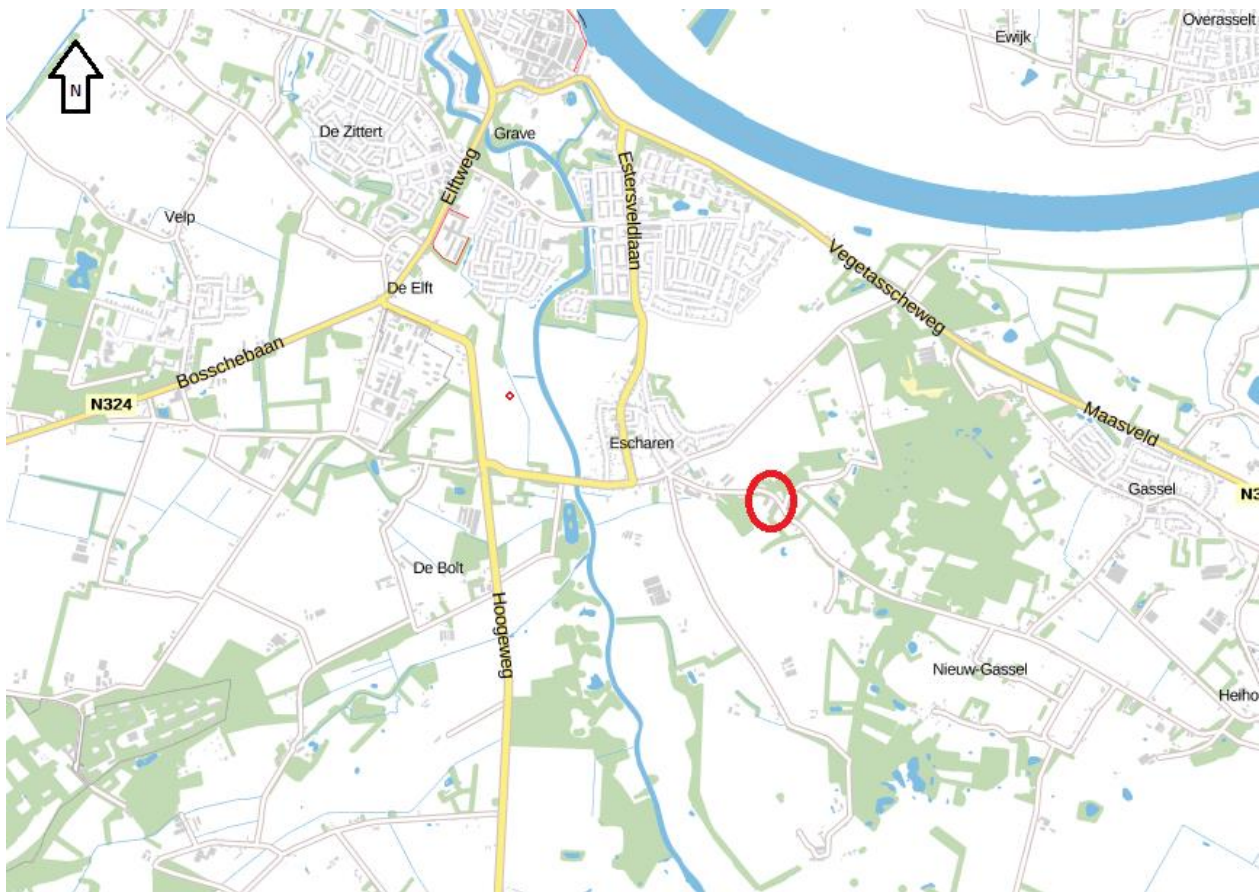
1.3 Verantwoording proces

De toelichting en alle bijlagen zijn tot stand gekomen vanuit het initiatief van Litjens Beheer BV. Alle stappen zijn in overleg en nauwe samenwerking met de gemeentes Grave (tot 31-12-2021) en Land van Cuijk (vanaf 01-01-2022) genomen. Het ontwerp is met omwonenden en belanghebbenden doorgesproken (zie bijlage 6 Verslag omgevingsdialoog) en daaruit volgend aangepast om een zo breed mogelijk draagvlak te krijgen voor het initiatief. Gemeente Grave heeft het ontwerp in een bestuurlijk overleg met Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant afgestemd, waarna het ontwerp nogmaals is aangepast.

2. Huidige situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

De locatie Graafschedijk 69 bevindt zich aan de zuidkant van het kerkdorp Escharen. Het gebied kenmerkt zich door kleine percelen, afgewisseld met houtopstanden en bosjes. Aan de westkant van de locatie is sprake van grootschaliger landbouwpercelen. De locatie ligt in de overgang van het beekdal van de Graafsche Raam naar de Gasselse bossen. Het gebied rondom de locatie heeft een meer natuurlijk dan agrarisch karakter. Woningen en boerderijen staan op afstand van elkaar aan de weg die Escharen verbindt met Gassel en Beers.



Figuur 1: omgeving van de inrichting

Het gebied is een uitloop van het beekdal en kenmerkt zich door geulen en hoger gelegen stroombanken aan de flanken. De hoogte gaat van 9,76 meter op het erf tot 9,20 meter boven NAP op het deel aan de achterkant van het bedrijf.

2.2 Terreinbeschrijving

Het huidige bedrijfsterrein is opgedeeld in twee gedeelten: het deel ten zuiden van de Graafschedijk met de entree, kantoor- en bedrijfsgebouwen, de showborden, gereed product, het parkeerterrein en het achterterrein, met opslag en recycling van bouwmaterialen. Het bedrijfsterrein is grotendeels door een grondwal onttrokken aan het zicht vanaf de voorkant van het bedrijf en vanaf de Middelrotscheweg. Het deel ten noorden van de Graafschedijk bevat opslag van gerecyclede bouwmaterialen, producten ten behoeve van agrarische verwerking en de bedrijfswoning. Verder is de woning Graafschedijk 67 opgenomen in het plangebied en wordt bij het bedrijf betrokken. Let op: de huisnummering is onlangs gewijzigd en nog niet in alle registraties juist opgenomen.



Figuur 2: overzicht van het bedrijf, rood omlijnd

3. Toekomstige situatie

(zie ook bijlage A3 Plankaart inrichtingsplan Graafschedijk 67, 69 en 72)

In de nieuwe situatie verandert de ondernemer Litjens zijn bedrijf als volgt:

- Bedrijfsbestemming uitsluitend aan de zuidkant van de Graafschedijk
- Woonhuis Graafschedijk 67 wordt bedrijfswoning
- Bedrijfswoning Graafschedijk 72 (voorheen 56a) krijgt een woonbestemming
- Landbouwgrond ten zuiden van het bedrijf wordt deels aan het bedrijf toegevoegd
- Bedrijfsbestemming noordzijde met bebouwingsvlak wordt gewijzigd in Natuur
- Landbouwgrond ten zuiden van het bedrijf wordt deels toegevoegd aan Natuur
- Bedrijfsterrein ten zuiden van het bedrijf wordt deels toegevoegd aan Agrarisch

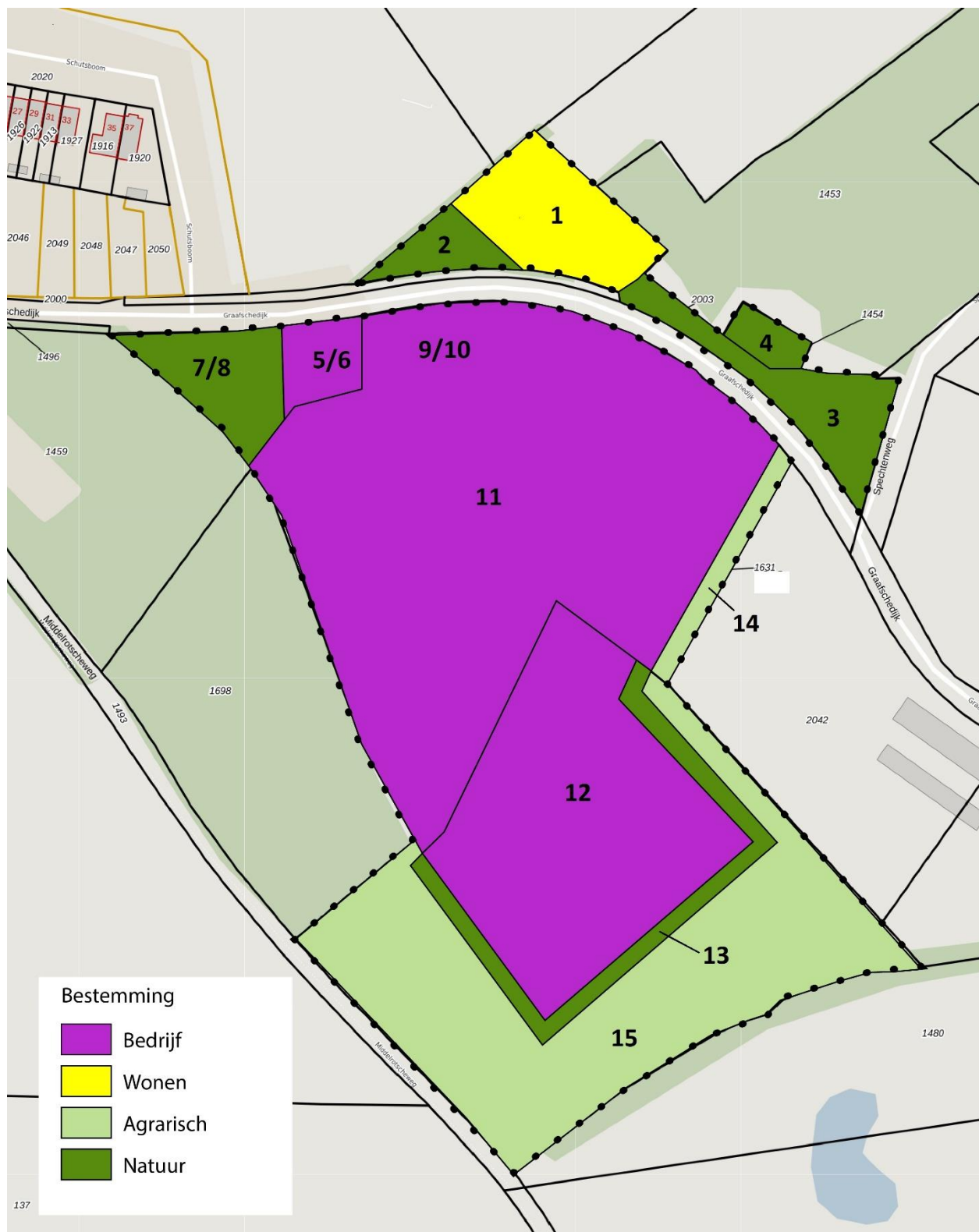
Toekomstige situatie nader toegelicht

(zie ook bijlage A3 Inrichtingsmaatregelen Graafschedijk 67, 69 en 72)

- Niet alleen de huidige bedrijfswoning Graafschedijk 72 maar ook het omliggend terrein met bedrijfsbestemming wordt aan het bedrijf onttrokken en krijgt een woonbestemming.
- Funderingen en verhardingen van de voormalige varkensschuur in de huidige bedrijfsbestemming aan de noordzijde van het bedrijf worden verwijderd.
- Het meest noordelijke deel van de bedrijfsbestemming in de nieuwe situatie krijgt de aanduiding 'opslag uitgesloten'. Showborden en voor verkoop gereedstaand product is in deze zone toegestaan.
- In de nieuwe situatie krijgt woning Graafschedijk 67 de aanduiding 'bestaande bedrijfswoning' omdat het een bestaande woning betreft, ondanks de nieuwe aanduiding van die woning.

3.1 Bestemming nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn de deelbestemmingen verschoven zoals getoond in figuur 4.



Figuur 4: overzicht bestemmingen nieuwe situatie

Verandering deelbestemmingen

	oppervlakte [m2]	van	naar	kadastraal perceel	opmerkingen
1	1912	bedrijf	wonen	GVE00 C1455	was bedrijfswoning
2	499	agraris	natuur	GVE00 C1455	
3	1465	agraris	natuur	GVE00 C1456/2003	
4	356	bedrijf	natuur	GVE00 C1454	
5	72	wonen	bedrijf	GVE00 C1460	wordt bedrijfswoning
6	791	wonen	bedrijf	GVE00 C1460	
7	132	wonen	natuur	GVE00 C1460	
8	1154	wonen	natuur	GVE00 C1460	
9	1336	bedrijf	bedrijf	GVE00 C1460/62	
10	622	bedrijf	bedrijf	GVE00 C1461	
11	14355	bedrijf	bedrijf	GVE00 C1461/62/1697	
12	6892	agraris	bedrijf	GVE00 C1477/78	
13	1381	agraris	natuur	GVE00 C1477/78	
14	570	bedrijf	agraris	GVE00 C1461/1631	
15	9595	agraris	agraris	GVE00 C1477/78	
Totaal	41132				

Verschil oppervlakte deelbestemmingen

	huidig	nieuw	+/-
wonen	2149	1912	-237
natuur	0	4987	4987
bedrijf	19151	24068	4917
agraris	19832	10165	-9.667
Totaal	41.132	41.132	-

3.2 Inrichting bedrijf en percelen

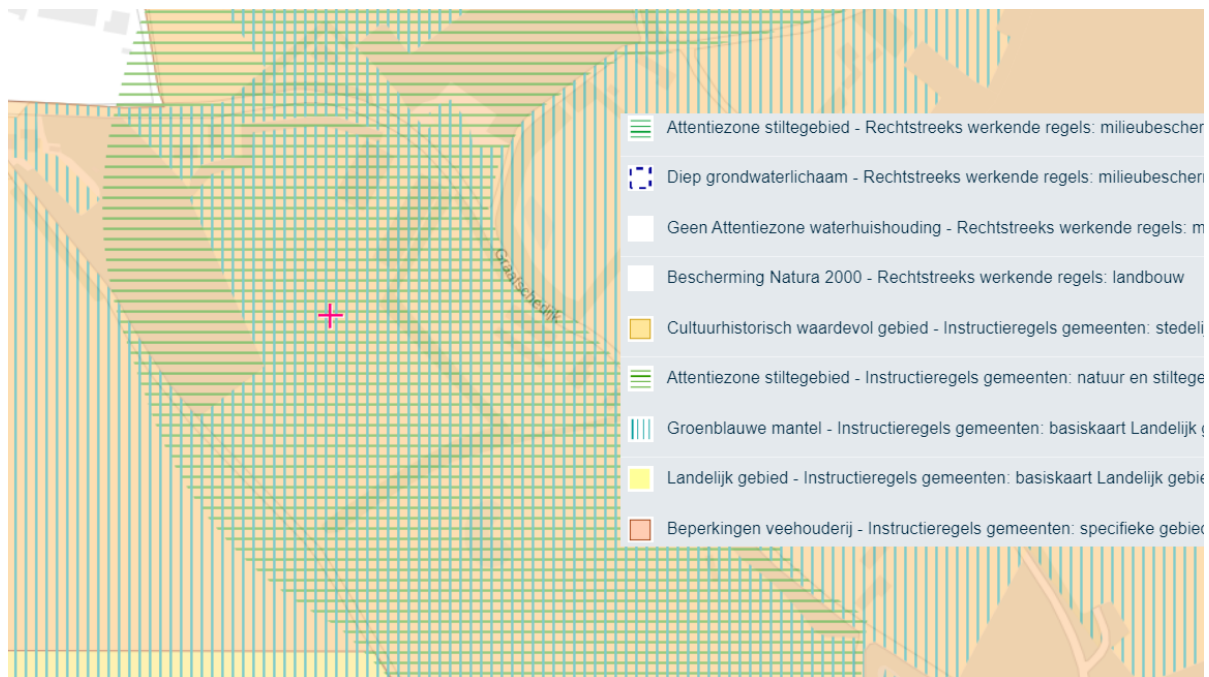
Het terrein is 4,11 hectare groot. In bijlage 2 'Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling Graafschedijk 67, 69 en 72' staat de inrichting en inpassing beschreven. Agrarisch perceel 15 is in tegenstelling tot de ruimtelijke onderbouwing nu wel meegenomen omdat op dat perceel inrichtingsmaatregelen plaatsvinden.

4. Hoofdpijnen van het beleid

Het project moet passen binnen de toekomstige bestemming van het gebied. Daarom wordt in dit hoofdstuk relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven, zodat zeker kan worden gesteld dat de gewenste bestemming van Graafschedijk 67, 69 en 72 niet in strijd is met het geldende ruimtelijk beleid.

4.1 Interim Omgevingsverordening Brabant (IOV)

De provincie heeft op 15 april 2022 een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. Naar verwachting stellen Provinciale Staten de Omgevingsverordening in januari 2023 vast. De omgevingsverordening treedt per direct in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim verordening is een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Onderhavige locatie ligt niet in een specifiek gemerkt gebied. De IOV geeft wel aan dat bevordering ruimtelijke kwaliteit van belang is.



Figuur 6: IOV op kaart

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn de belangrijkste items in de verordening op onderhavige locatie.

4.1.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;

De bedrijfsbestemming is compact vormgegeven, de structuur van bestemmingen helder en logisch. Zie 'bijlage 2, Landschappelijke inpassing & natuurontwikkeling Graafschedik 67, 69 en 72'.

- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;

De waarden in de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag worden verantwoord benaderd. Zie ook punt 3

- c. meerwaardecreatie.

Het inrichtingsplan laat duidelijk zien dat het verplaatsen van de bedrijvigheden naar de zuidkant, waarbij zowel de noord- als zuidzijde landschappelijk goed worden ingepast een forse bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing; behalve in de gevallen dat er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

Er is sprake van een bestaand bedrijf op een bestaand bouwperceel. Alleen de verdeling van bestemmingen wordt op een veel meer logische manier ingevuld. Daarnaast is er wel sprake van een uitbreiding van de bedrijfsbestemming die gecompenseerd wordt met een forse uitbreiding van de bestemming natuur.

- b. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;

Alleen bestaande gebouwen worden hergebruikt. Er vindt geen nieuwbouw plaats en maximale bebouwingsoppervlakte blijft in stand. Een voormalig schuurtje aan de noordzijde verdwijnt zelfs ten behoeve van natuurontwikkeling, waardoor de bebouwing geconcentreerd wordt binnen een bouwperceel.

3. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd:

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;

Conclusie uit de haalbaarheidstoets in bijlage 3 is dat er vanuit milieutechnisch oogpunt en vanuit waterkwaliteit, archeologie en bodem geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn.

- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.

De ontwikkeling zorgt voor meer veiligheid voor verkeer over de Graafschedijk. Verder heeft de ontwikkeling geen invloed op de infrastructuur.

- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Conclusie uit de haalbaarheidstoets in bijlage 3 is dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn. Conclusie uit 'bijlage 2, Landschappelijke inpassing & natuurontwikkeling Graafschedijk 67, 69 en 72' is dat de landschappelijke waarde door de ontwikkeling versterkt wordt.

De initiatiefnemer heeft het plan opgesteld met oog voor de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Zo maakt de ontwikkeling gebruik van bestaand bouwvlak waarbinnen de gebouwen en bouwwerken geplaatst blijven. Daarnaast ontbreken de mogelijkheden om binnen het toegestane ruimtebeslag een veilige, landschappelijk goed ingepaste werkbare situatie te ontwikkelen. De ondernemer houdt met de geplande ontwikkeling rekening met

de omgeving van het bedrijf voor wat betreft milieu natuurontwikkeling, volksgezondheid, water- en bodemkwaliteit. De ontwikkeling past bij de omgeving voor wat betreft kleinschaligheid en wordt mede door de landschappelijke inpassing en natuuraanleg, een passende overgang van buitengebied naar dorpskern. Het bedrijf zit dan niet in de dorpskern, niet in het agrarisch gebied maar wel in een zone waar bedrijfsactiviteiten kunnen passen. Vanaf het dorp en vanaf het open buitengebied is het bedrijf door aanplant nauwelijks zichtbaar, waarbij vanaf de Graafschedijk het bedrijf goed zichtbaar, ecologische waardevol en fraai ingepast een goed deel van de entree van Escharen wordt.

4.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving;

Natuur en landschap worden sterk verbeterd, de oppervlakte NNB neemt toe. Het inrichten van de noordzijde met als natuur zorgt voor een betere aansluiting op cultuurhistorische waarden. Ook landschappelijk is de verbetering significant, zowel vanaf de Graafscheweg als vanuit het omliggende veld. De verhuizing van de bedrijvigheid naar het zuiden zorgt voor een veiliger bodemgebruik aan de noordzijde bij de overkluizing van de waterloop. Aan de zuidzijde wordt de bodem beter gecontroleerd beschermd.

2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
 - a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of;
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Borging volgens optie a. Dit is door de voorwaardelijke verbinding van de Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling (bijlage 2) aan de bestemming en de juridisch bindende afspraak in de anterieure overeenkomst (bijlage 8). Verder staat in bijlage 2 de conclusie dat de bestemmingswinst van deze categorie 3 ontwikkeling voldoende gedekt wordt door de kosten voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;

Zie bijlage 2, Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling.

- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

Het plangebied ligt tussen de dorpskern en het buitengebied in. De nieuwe landschapselementen versterken de laan naar het dorp als bestaande structuur en de houtopstanden geven aan dat er sprake is van een erf, waarmee de overgang van land naar dorp herkenbaar wordt.

- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

Met name aan de noordzijde komt 'wonen in het groen' veel beter tot zijn recht en laat zien hoe woon(boerderijen) van ouds her gesitueerd zijn.

- d. het wegnemen van verharding;

Boventallige verharding wordt weggehaald. Met name aan de noordzijde, rondom woning nummer 72.

- e. het slopen van bebouwing;

Het voormalige schuurtje aan de noordzijde wordt gesloopt.

- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.

Het Natuurnetwerk Brabant wordt gecompenseerd (zie 4.3). Daarnaast versterkt de initiatiefnemer ook kwalitatief de omgeving door gebruik van inlands plantsoen en ecologisch waardevolle landschapselementen zoals houtwallen, hagen en hoogstamfruitweiden. Zie ook 4.3.

- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Het plan voorziet niet in de aanleg van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Het beplantingsplan is voor akkoord aan de gemeente voorgelegd. De voorgestelde inrichtingsmaatregelen zorgen voor een zorgvuldige inpassing in het landschap. Het levert

hiermee ook een verbetering van de kwaliteit van het landschap en de ecologie door natuurontwikkeling. Door versterking van de aanwezige landschapsstructuren wordt een bijdrage geleverd aan het cultuurhistorisch landschapsbeeld van de plek. Het versterkt het kleinschalige karakter van het Rivierduingebied tussen Escharen en Gassel. Zie bijlage 2: Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling Graafschedijk 67, 69 en 72. Ten slotte zorgt gemeente Grave voor een juridische borging door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

4.3 Natuurnetwerk Brabant (NNB)



Figuur 7: NNB rondom de locatie



Figuur 8: NNB op en bij de locatie

De locatie Graafschedijk 67, 69 en 72 ligt voor wat betreft een aantal hoekjes in het NNB (Natuurnetwerk Brabant) met als natuurbeheertype 'N16.03 Droog bos met productie'. De meeste hoekjes vallen in het nieuwe plan in de bestemming natuur (zie groene cirkeltjes in figuur 8). De locatie ligt niet bij een ecologische verbindingszone (EVZ), niet bij het attentiegebied 'behoud en herstel watersystemen'. Het NNB legt geen beperkingen op voor deze locatie voor wat betreft de plannen. De delen NNB die niet passen bij de beoogde bestemmingen lijken wat onzorgvuldig te zijn afgestemd op de kadastrale grens. Daarvoor vraagt de initiatiefnemer herbegrenzing aan bij de provincie Noord-Brabant en volgt daarmee artikel 3.21 van het IOV 'kleinschalige herbrenzing', met de aanvulling deze compensatie in te zetten voor aanleg van EVZ's. De initiatiefnemer compenseert de oppervlakte van 1.276 m² NNB die verdwijnt door middel van een financiële compensatie à € 11.877,77, die de initiatiefnemer stort in de gemeentelijk compensatievoorziening. Gemeente Land van Cuijk wendt deze compensatie aan voor invulling van haar EVZ-opgave op perceel Cuijk P 1338.

Opgave aanpassing NNB

NNB		
perceel	verwijderen [M2]	toevoegen [M2]
3] GVE00 C1460, 1461, 1462	1172	
4] GVE00 C1697	104	
5] CUI00 P1338		1276
Totaal	1276	1276

De financiële compensatie wordt bepaald op grond van de omvang van de compensatieverplichting overeenkomstig Artikel 3.22, tweede lid, en omvat de volgende kostenelementen:

kosten voor de planontwikkeling en planuitvoering; kosten van de aanschaf van vervangende grond; kosten van de basisinrichting; kosten van ontwikkelingsbeheer gedurende de ontwikkelingstijd.

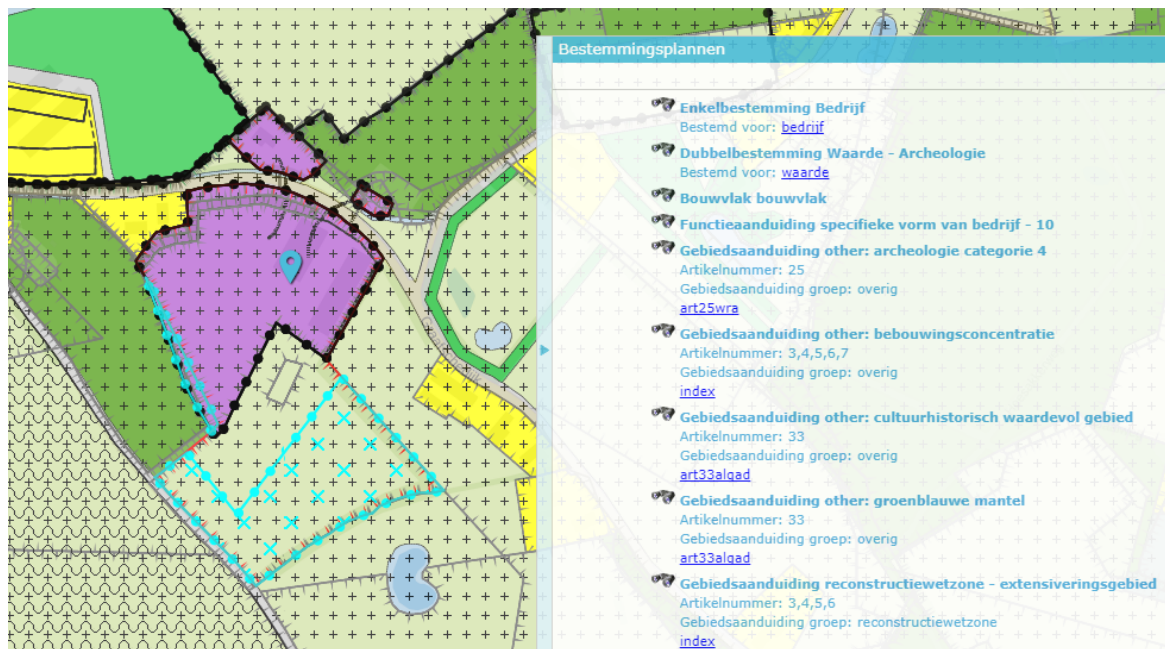
N16.03 Droog bos met productie								
begroting compensatie NNB	m2	inrichtingskosten /m2	Inrichtingskosten totaal	beheerkosten /m2/jaar	beheerkosten totaal/jaar	beheerkosten / 5jaar	aankoopkosten /m2	aankoop totaal
Beheertype	1276	€ 1,69	€ 2.159,76	€ 0,0032	€ 4,08	€ 20,42	€ 7,60	€ 9.697,60
opmerkingen		Bron: GOB		Bron: SNL 2022			Bron: Stila	
compensatie totaal:								€ 11.877,77



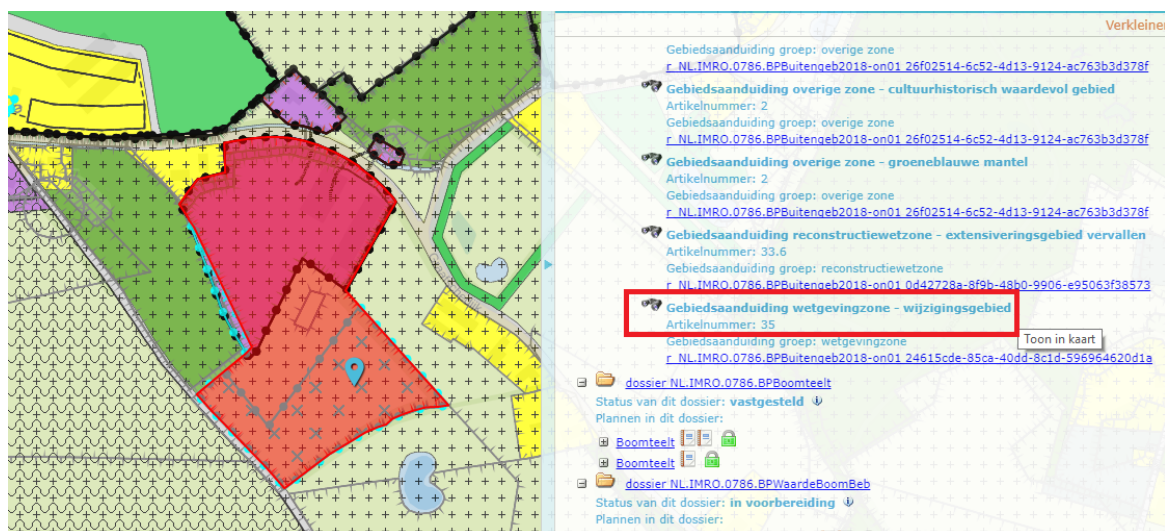
Toelichting Buitengebied, herziening Graafschedijk 67, 69 en 72

4.4 Gemeentelijke bestemming

De inrichting valt binnen het Bestemmingsplan Grave Buitengebied 2013 en de Herziening 2018, vastgesteld 5 mei 2018. De bestemming is als volgt beschreven: *Een bedrijf, dat zich richt op grondverzet- en sloopwerkzaamheden, afvalverwerking, opslag en transport van zand, grind en teelaarde alsmede op de recycling van bouw- en sloopafval, inclusief verkoop in het klein als een niet zelfstandig onderdeel van het bedrijf, mits de verkoop beperkt blijft tot in het bedrijf geproduceerde, bewerkte of verwerkte producten.*



Figuur 10: bestemmingsplan Buitengebied Grave



Figuur 11: bestemmingsplan Buitengebied Grave, wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Wijziging naar 'Bedrijf'

Art. 35.3 Wro zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' de bestemming te wijzigen ten behoeve van vormverandering van het bouw- en/ of bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 10', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De totale oppervlakte van het betreffende bouw- en/ of bestemmingsvlak mag niet worden vergroot

De oppervlakte bedrijfsbestemming en wonen was opgeteld 21.300 m² en wordt 25.980 m². De oppervlakte agrarische bestemming neemt echter met 9.667m² af ten behoeve van natuur, waardoor bedrijf, wonen en landbouw in totaal afnemen. Op basis van deze voorwaarde vallen deze ontwikkelingen buiten de wijzigingsbevoegdheid, zodat er een herziening wordt aangevraagd.

- Gelijktijdig dient de bestemming van de gronden van de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 10' die ingezet worden om de vormverandering te bewerkstellingen te worden bestemd als 'Natuur'

Nieuwe natuur met bestemming 'Natuur' wordt 4.987 m². Dat was 0 m². Een deel daarvan valt binnen het NNB.

- De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn

Uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot wijzigen / uitbreiden van het bestemmingsvlak aan de Graafschedijk 67, 69 en 72 in Escharen, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn. Zie bijlage 3 '18.410-WRO.02'.

- De noodzakelijke onderzoeken dienen aan te tonen dat de bedrijfsbestemming ter plaatse aanvaardbaar is (flora & fauna, archeologie, cultuurhistorie, vng-richtlijn bedrijven en milieuzonering etc.)

Uit de toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd, dan wel rekening gehouden wordt met het

broedseizoen van vogels. Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor de ontwikkeling. Zie bijlage 3, 18.410-WRO.02 en Bijlage 3, Rapport quickscan WnB.

- Wijziging mag geen beperking opleveren voor omliggende functies

De omliggende functies zijn wonen, landbouw en groen/natuur. Voor geen van de functies levert de wijziging een beperking op. Voor wonen is gekeken naar geur en luchtkwaliteit. De wijziging brengt voor natuur en landbouw geen beperkingen met zich mee. De nieuwe bedrijfsbestemming ligt niet in of dicht bij de geurcontour van een agrarisch bedrijf

- De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied

De omschakeling brengt een plus aan groenbestemming en natuurgrond teweeg. Ontwikkeling en behoud van natuur is dan van rechtswege beschermd. Daarnaast wordt het aanzicht vanaf de weg en dus de landschappelijke kwaliteit sterk verbeterd omdat er links en rechts van de weg bedrijventerrein wordt omgevormd naar groen. Zie bijlage 2: Landschappelijke inpassing Graafschedijk 67, 69 en 72.

- Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente geaccordeerd beplantingsplan

Het beplantingsplan is voor akkoord aan de gemeente voorgelegd. De voorgestelde inrichtingsmaatregelen zorgen voor een zorgvuldige inpassing in het landschap. Het levert hiermee ook een verbetering van de kwaliteit van het landschap en de ecologie. Door versterking van de aanwezige landschapsstructuren wordt een bijdrage geleverd aan het cultuurhistorisch landschapsbeeld van de plek. Het versterkt het kleinschalige karakter van het Rivierduingebied tussen Escharen en Gassel. Zie bijlage 2: Landschappelijke inpassing Graafschedijk 67, 69 en 72.

- De uitvoering van de landschappelijke inpassing dient te worden gegarandeerd middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
- *Zie bijlage 2: Landschappelijke inpassing Graafschedijk 67, 69 en 72 + bijlage 8 'Anterieure overeenkomst'*

De ontwikkeling valt op enkele voorwaarden na buiten de wijzigingsbevoegdheid. Daarom vraagt de initiatiefnemer een herziening van het bestemmingsplan aan.

4.5 Ontwikkelingsrichting

Als ontwikkelingsrichting voor het gebied ziet gemeente Land van Cuijk het gebied als een overgangsgebied van stedelijk naar landelijk gebied met aanwezige natuurwaarden. Het wordt als een 'entree-gebied' gezien naar de kern Escharen. In de huidige situatie is sprake van een rommelige situatie met een bedrijfsbestemming aan beide zijden van de Graafschedijk met de nodige verkeersbewegingen en opslag in het zicht. Door het bedrijf naar één zijde van de Graafschedijk te verplaatsen en meer in te kleden met het groen kan een aantrekkelijke entree naar de kern Escharen ontstaan. Deze ontwikkelingsrichting heeft zijn basis al gekregen bij de opname van de wijzigingsbevoegdheid (vormverandering bestemmingsvlak Niet-agrarisch bedrijf) in het bestemmingsplan. Met de huidige ontwikkeling wordt de ontwikkelingsrichting verder uitgewerkt en wordt er een combinatie gelegd met de verdere ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Met de ontwikkeling ontstaat de gewenste, meer groene, overgang van stedelijk naar landelijk gebied. De natuurwaarden worden verder ontwikkeld en worden meer 'in het zicht gebracht' vanaf de Graafschedijk. Gemeente Grave heeft met het nemen van het principebesluit op 15 december 2020 haar bereidheid verklaard medewerking te willen verlenen aan:

- een uitwisseling van de bestaande bedrijfswoning met de naast het bedrijf gelegen burgerwoning;
- een vormverandering van het bestemmingsvlak t.b.v. de bedrijfsbestemming (al mogelijk middels de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid);
- een uitbreiding ter compensatie van natuuraanleg op verschillende locaties rondom de bedrijfslocatie

De toename van de gebruiksoppervlakte met 4.917 m² (25%) is passend voor de stapsgewijze ontwikkeling van het bedrijf in de randzone waarbij meerdere functies samengaan. Deze toename gaat echter gepaard met een toename van natuur met 4.987 (100%) m². Deze ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op wonen en agrarische ontwikkelingen. Ontwikkelruimte voor wonen krijgt zelfs meer ruimte aan de noordzijde en agrarische ontwikkelingen zijn bij natuur en wonen al beperkt en worden niet nog meer beperkt. De initiatiefnemer sloopt overtollige bebouwing en verharding ten noorden van de weg en legt nieuwe natuur aan. Er is geen sprake van mestverwerking op het bedrijf en dat blijft ook zo.

5. Duurzaamheidsaspecten

Een belangrijk onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing is het testen van de voorgestelde wijziging aan de hand van duurzaamheidsaspecten, waaronder bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuurbescherming, archeologie en cultuurhistorie, water, veiligheid, geurhinder en volksgezondheid. In de bijlage 3 Haalbaarheidstoets (milieuonderbouwing) 18.410-WRO.02 van Amitec staan de verschillende aspecten beschreven. Uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot wijzigen van het bestemmingsvlak aan de Graafschedijk 67, 69 en 72 in Escharen, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn.

6. Risicoanalyse

Gemeente Grave sluit een anterieure overeenkomst met aanvrager Litjens Beheer BV. Het college van Grave verlangt een zekerheidsstelling waarin het risico voor planschade gedekt is. Deze bijlage wordt naderhand aangeleverd.

De omschakeling en vormverandering van de bestemmingen aan de Graafschedijk 67, 69 en 72 passen binnen de contouren van het beleid en is een aanvulling voor het aanzien, de veiligheid en de leefbaarheid van het buitengebied van Grave.

7. Aanpassingen naar aanleiding van bestuurlijk vooroverleg

Als reactie op de brief van Provincie Noord-Brabant met corsanummer C2285022/4920166 van 20 september 2021, is het volgende aangepast in deze toelichting:

- In de toelichting is de IOV benoemd. De plantoelichting is aangepast aan de geldende regelgeving
- De onduidelijkheid omtrent het adres Graafschedijk 72 is door betere omschrijving weggenomen
- Het wisselen van de bestemmingen bedrijfswoning en burgerwoning is na de brief nog besproken met de provincie, akkoord bevonden en duidelijker omschreven in de toelichting. De aanbeveling om de bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning is niet meegenomen
- Gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is benoemd: er is geen sprake van mestbewerking
- Aan het verzoek om aanvulling met een integrale gebiedsontwikkeling is gehoor gegeven, zie hoofdstuk 4.5
- De NNB-compensatie is niet meer op het aangevraagde terrein buiten NNB ingevuld, maar buiten het gebied bij een te ontwikkelen EVZ

- De berekening van de bestemmingswinst is volgens de meest recente methode aangepast
- De vigerende akoestische situatie en de waterparagraaf zijn in bijlage 3, Milieuaspecten aangepast

Als reactie op het email-bericht van Waterschap Aa en Maas, is het volgende aangepast in bijlage 3

Milieuaspecten:

- In bijlage 3, Milieuaspecten is een waterparagraaf toegevoegd
- De keur en de beschermende gebieden zijn expliciet beschreven
- Het aanpassen van het verharde oppervlak is voor zover dat concreet is, toegevoegd, evenals de 'attentiezone waterhuishouding' en 'Natuurnetwerk Brabant'.

8. Literatuurlijst

- Verordening Ruimte, Provincie Noord-Brabant, maart 2014, geconsolideerd januari 2019
- Ruimtelijke plannen.nl
- Grave.nl
- Risicokaart.nl
- Provincie Noord-Brabant, www.brabant.nl/kaarten
- Groenontwikkelfonds Brabant (www.groenontwikkelfondsbrabant.nl)

9. Bijlagen

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling Graafschedijk 67, 69 en 72

Bijlage 3: Milieuaspecten, haalbaarheidstoets 18.410-WRO.02

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Quickscan Wet Natuurbescherming

Bijlage 6: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 7: Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen